



PUTUSAN

NOMOR : 39/PDT/2019/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

JAMADI, S. SH. Advokat pada Law OFFICE JAMADI, SH. SH. & PARTNERS, beralamat di Kantor di Jalan Handayani Simp. Pesanteren (jalan Soekarno-Hatta/Arengka Atas) RT.01 RW.07 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Bangkinang tanggal 3 September 2018/PN Bkn, adalah sebagai kausa dari :

SABILILLAH, umur ± 36 Tahun, jenis kelamin Laki-laki, kebangsaan Indonesia, pekerjaan Sopir, alamat Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar, selanjutnya disebut sebagai **Pemanding**, dahulu disebut sebagai **TERGUGAT**;

MELAWAN

SONNY RAHMAT, tempat/tanggal lahir Pekanbaru/11 September 1972, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jl.Putri Nilam No.12 Rt.002 Rw.007 Kelurahan Kampung Tengah Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**, dahulu disebut sebagai **PENGGUGAT**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 39/Pen. Pdt/2019/PT.PBR tanggal 12 Maret 2019 tentang penunjukan Majelis

Halaman 1 dari 9 Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.PBR



Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;

2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 53/PDT.G/2018/PN.Bkn tanggal 12 Desember 2018 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa perkara ini didasarkan pada gugatan Pembanding/Penggugat tertanggal 13 Agustus 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang dalam Register Nomor 53/PDT.G/2018/PN.Bkn yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Februari 2015 diantara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yakni mengenai perikatan jual beli rumah secara cicilan, hal mana Tergugat telah menyepakati poin-poin yang diperjanjikan yang pada pokoknya yaitu sebagai berikut :
 - 1.1. Untuk uang muka pembelian rumah tersebut dilakukan pembayaran sejumlah Rp.15.000.000, (lima belas juta rupiah).
 - 1.2. Pelaksanaan pembayaran cicilan terhadap pembelian rumah tersebut berlangsung dalam jangka waktu 6 (enam) tahun atau 72 (tujuh puluh dua) bulan.
 - 1.3. Besaran cicilan perbulan senilai Rp.2.000.000, (dua juta rupiah) dan dibayarkan di setiap tanggal tujuh setiap bulannya.
 - 1.4. Bahwa jika terjadi keterlambatan pembayaran dari tanggal yang telah ditentukan, maka akan dikenakan denda sebesar Rp.5.000, /hari.
 - 1.5. Keterlambatan pembayaran paling lama adalah selama 3 (tiga) bulan;
 - 1.6. Bahwa jika terjadi keadaan memaksa, Penggugat selaku penjual akan mengembalikan uang cicilan dengan cacatatan setelah rumah dijual kepada pihak lain dan pembayaran dimaksud dilakukan dengan pemotongan biaya administrasi dan biaya kontrakan rumah selama ditempati.
 - 1.7. Pembeli diwajibkan untuk menjaga dan/atau merawat rumah hingga lunas cicilan.
 - 1.8. Asuransi kebakaran rumah dibayarkan oleh pembeli selama cicilan berlangsung.



- 1.9. Rumah diterima oleh Pembeli secara utuh.
- 1.10. Setifikat tanah atas rumah dimaksud akan diserahkan setelah lunas cicilan.
2. Bahwa sebelum ditandatanganinya perjanjian jual beli rumah secara cicilan tersebut Tergugat telah membaca dengan seksama akan klausa-klausa yang tercantum di dalam surat perjanjian jual beli rumah secara cicilan tersebut dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan pembelian rumah secara cicilan kepada Penggugat, sehingga dengan demikian perjanjian diantara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara dan pada tanggal 17 Februari 2015 Tergugat menandatangani surat tersebut.
3. Bahwa selanjutnya sebagaimana poin kesatu perjanjian jual beli rumah secara cicilan dimaksud, Penggugat telah memberikan keringan kepada Tergugat yakni pembayaran terhadap uang muka (DP) yang oleh Tergugat dibayarkan kepada Penggugat dalam tenggang waktu 4 (empat) bulan secara cicilan.
4. Bahwa pada awal mulanya pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut dilaksanakan oleh Tergugat secara lancar, namun setelah melakukan pembayaran angsuran yang ke-19 hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bangkinang ternyata Tergugat tidak lagi membayarkan cicilan untuk pembelian rumah tersebut, sehingga sudah ternyata Tergugat telah mengingkari yang diperjanjikan dengan Penggugat.
5. Bahwa meskipun Tergugat sudah tidak lagi melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran cicilan rumah tersebut, Penggugat masih beritikad baik yakni dengan menyurati Tergugat sebagaimana surat tertanggal 01 Juli 2016, tanggal 06 Maret 2017 dan tanggal 06 April 2017, namun ternyata Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan pembayaran dan bahkan atas permasalahan tersebut Tergugat sering kali tidak dirumah untuk menghindari pembayaran.
6. Bahwa atas tindakan Tergugat dimaksud sehingga Penggugat pernah meminta bantuan pihak kepolisian sebagaimana surat tertanggal 17 Januari 2018, hal mana pada saat itu Penggugat meminta bantuan kepada pihak kepolisian untuk mendampingi Penggugat membongkar rumah yang ditempati Tergugat oleh karena Tergugat sering kali tidak berada di rumah dan setelah mendapat pendampingan dari pihak Kepolisian ternyata pada saat itu Penggugat bertemu dengan Tergugat yang mana saat itu Tergugat

Halaman 3 dari 9 Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.PBR



meminta dibuatkan perjanjian di hadapan Notaris Erika Valentina, S.H, M.Kn di Tambang, namun ternyata sesampainya di kantor notaris tersebut Tergugat berkilah lagi dengan berbagai alasan, sehingga akad perjanjian baru yang akan dibuat di hadapan Notaris tersebut tidak terlaksana.

7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan pembayaran cicilan pembelian rumah dimaksud terhitung petanggal 07 Agustus 2018, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, hal mana kerugian tersebut adalah sebagai berikut :

7.1. Sisa hutang = 4 tahun 4 bulan x angsuran + Rp.500.000 + Denda
52 bulan x Rp.2.000.000,- + Rp.500.000 + Rp.44.000.000, =
Rp.148.500.000,-

(seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)

8. Bahwa oleh karena Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, sudah ternyata perbuatan Tergugat adalah suatu perbuatan ingkar janji. Oleh karena itu adalah sangat wajar apabila Penggugat menuntutnya melalui Pengadilan Negeri Bangkinang.
9. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir Tergugat mengalihkan 1 unit rumah yang lebih dikenal dengan Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar tersebut kepada orang lain, maka Penggugat mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*).
10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar cicilan pembelian rumah tersebut dan masih tetap menempati rumah, sehingga sudah patut agar memerintahkan Tergugat untuk meninggalkan dan/atau mengosongkan rumah tersebut dan apabila perlu dibantu dengan pihak yang berwajib.
11. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000, (satu juta rupiah) / hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
12. Bahwa Penggugat pun mohon agar diberikan putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi dan verzet.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkinang berkenan memutuskan :

Halaman 4 dari 9 Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakansah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Jual Beli Rumah secara cicilan terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar antara Penggugat dengan Tergugat.
4. Menyatakan Tergugat cidera janji tidak melakukan pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar pertanggal 07 Agustus 2018 dengan total pembayaran sejumlah **Rp.148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);**
5. Menghukum Tergugat jika tidak melakukan pembayaran secara lunas dan seketika terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Tambang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar untuk menyerahkan Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan jika perlu dibantu oleh pihak yang berwajib.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara ini.
7. Menghukum Tergugat membayar unag paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000, (satu juta rupiah) / hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya.
8. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan, walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat.
9. Membebankan Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, kemudian Tergugat tidak mengajukan Jawaban ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bangkinang telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Bkn tanggal `12 Desember 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 5 dari 9 Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Jual Beli Rumah secara cicilan terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar antara Penggugat dengan Tergugat.
4. Menyatakan Tergugat cidera janji tidak melakukan pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar pertanggal 07 Agustus 2018 dengan total pembayaran sejumlah **Rp.148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);**
5. Menghukum Tergugat jika tidak melakukan pembayaran secara lunas dan seketika terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Tambang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar untuk menyerahkan Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.2.054.000,- (dua juta lima puluh empat ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding oleh Kuasa Tergugat tertanggal 17 Januari 2019 Nomor 53/Pdt.LHG/2018/PN.Bkn yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangkinang ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 53/Pdt.LHG/2018/PN.Bkn yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Babngkinang, kepada Terbanding telah diberitahukan pernyataan permohonan banding tersebut pada tanggal 24 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat tidak mengajukan Memori Banding dalam perkara ini ;

Halaman 6 dari 9 Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.PBR



Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 53/Pdt.LHG/2018/PN.Bkn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 24 Januari 2019 kepada Kuasa Pembanding/Tergugat dan kepada Terbanding /Penggugat telah diberikan kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding /Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut serta memenuhi persyaratan tata-cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 53/Pdt.LHG/2018/PN.Bkn tanggal 12 Desember 2018, dan telah pula membaca Berita Acara persidangan, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka oleh karenanya Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, dan hal itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 53/Pdt.LHG/2018/PN.Bkn tanggal 12 Desember 2018 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah dalam perkara ini, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, jo Undang Undang 4 Tahun 2004 Tentang Peradilan Umum dan pasal 142 R.Bg serta ketentuan lain dalam peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor Nomor 53/Pdt.LHG/2018/PN.Bkn tanggal 12 Desember 2018 yang dimohonkan banding.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Kamis** tanggal **25 April 2019** oleh kami **Jalaluddin,SH.,M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **Yonisman, SH.,MH.**, dan **H.Heri Sutanto, SH.,MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 253/Pen.Pdt/2018/PT PBR tanggal 27 Desember 2018 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **12 Maret 2019** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut diatas, dan **Syafruddin, SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yonisman, SH.,MH.

Jalaluddin,SH.,M.Hum

H.Heri Sutanto, SH.,MH.

Panitera Pengganti;

Syafruddin, SH.

Halaman 8 dari 9 Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.PBR



Perincian Biaya Banding :

1. Materai..... Rp. 6.000,-
 2. RedaksiRp. 10.000,
 3. Administrasi.....Rp.134.000,-
- JumlahRp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).